

N°2.GEBIEDSVISIE: DE AMBITIE VOOR HET STADSHART / IN DIT HOOFDSTUK BESCHRIJVEN WE IN WOORD EN BEELD DE GEBIEDSVISIE VOOR HET STADSHART VAN DEN HELDER. DEZE GEBIEDSVISIE WORDT VERVOLGENS, IN HOOFDSTUK 3, PER DEELGEBIED NADER UITGEWERKT. IN DE GEBIEDSVISIE STAAT DE TOEKOMST VAN DEN HELDER ALS MARITIEME STAD CENTRAAL. EEN STAD DIE ZICH BEWUST IS VAN HAAR LIGGING AAN ZEE EN DAAR VOLOP OP INSPEELT.

N°2.1 DE MARITIEME STAD

Waarin onderscheidt Den Helder zich van ieder andere stad in de kop van Noord-Holland? In de zee, de haven en de Marine, in haar ligging op de kop aan het Marsdiep, als toegang naar de IJsselmeer, aan de Waddenzee en Noordzee, in het vizier op Texel.

Het lijkt evident en toch is er van die binding met de zee weinig meer voelbaar in de stad. Het oude vissersdorp is vernietigd in de tweede wereldoorlog. De grachtengordel is in de wederopbouw na de oorlog verstoord door een nieuwe noordelijke ontsluiting van de binnenstad, de dijken zijn opgehoogd waardoor het zicht op de zee is verdwenen en door de bouw van een grote marinebasis aan de oostzijde van de stad is het monumentale Willemsoord als actieve werf in onbruik geraakt. Een korte periode als themapark en historisch museum heeft het gat van de vertrokken bedrijvigheid niet kunnen vullen.

Wat overblijft is een verweesde stad. De wateren rond het centrum zijn leeg van boten en wateractiviteit.

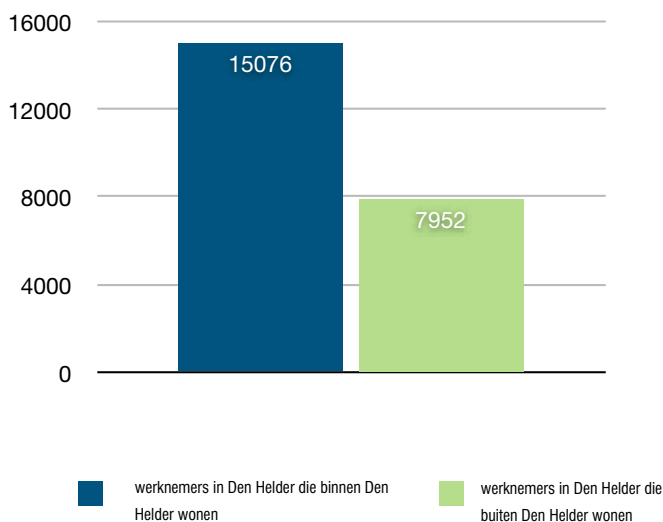
N°2.2 DE NOODZAAK VAN VERNIEUWING

Waarom is het belangrijk om op zoek te gaan naar een nieuw karakter voor de stad? Kan het niet gewoon gaan zoals het gaat? Wie oog heeft voor de ontwikkeling van Den Helder in de afgelopen jaren, zal inzien waarom ingrijpen noodzakelijk is. In de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland is namelijk een bijzonder moment aangebroken en Den Helder krijgt daar overduidelijk mee te maken. Waar vroeger de ruimtelijke ontwikkeling in het teken stond van groei – meer mensen, meer bedrijven, meer grondoppervlak – zal in Nederland, met name in het gebied buiten de Randstad, de komende jaren voor het eerst de bevolkingsgroei stagneren. In de gebieden aan de rand van het land, waaronder Den Helder, heeft deze ontwikkeling zich al ingezet. Op dit moment is sprake van een negatieve bevolkingsontwikkeling: maandelijks verlaten per saldo 60 mensen de stad. De oorzaak hiervan is te vinden in de terugloop van de komst van nieuwe bewoners naar Den Helder, met name door een slechte beoordeling van de huidige woonkwaliteit in de stad. De consequenties hiervan voor de middenstand, voor de voorzieningen en voor een evenwichtige opbouw van de stad zijn reeds merkbaar en zullen nog groter worden.

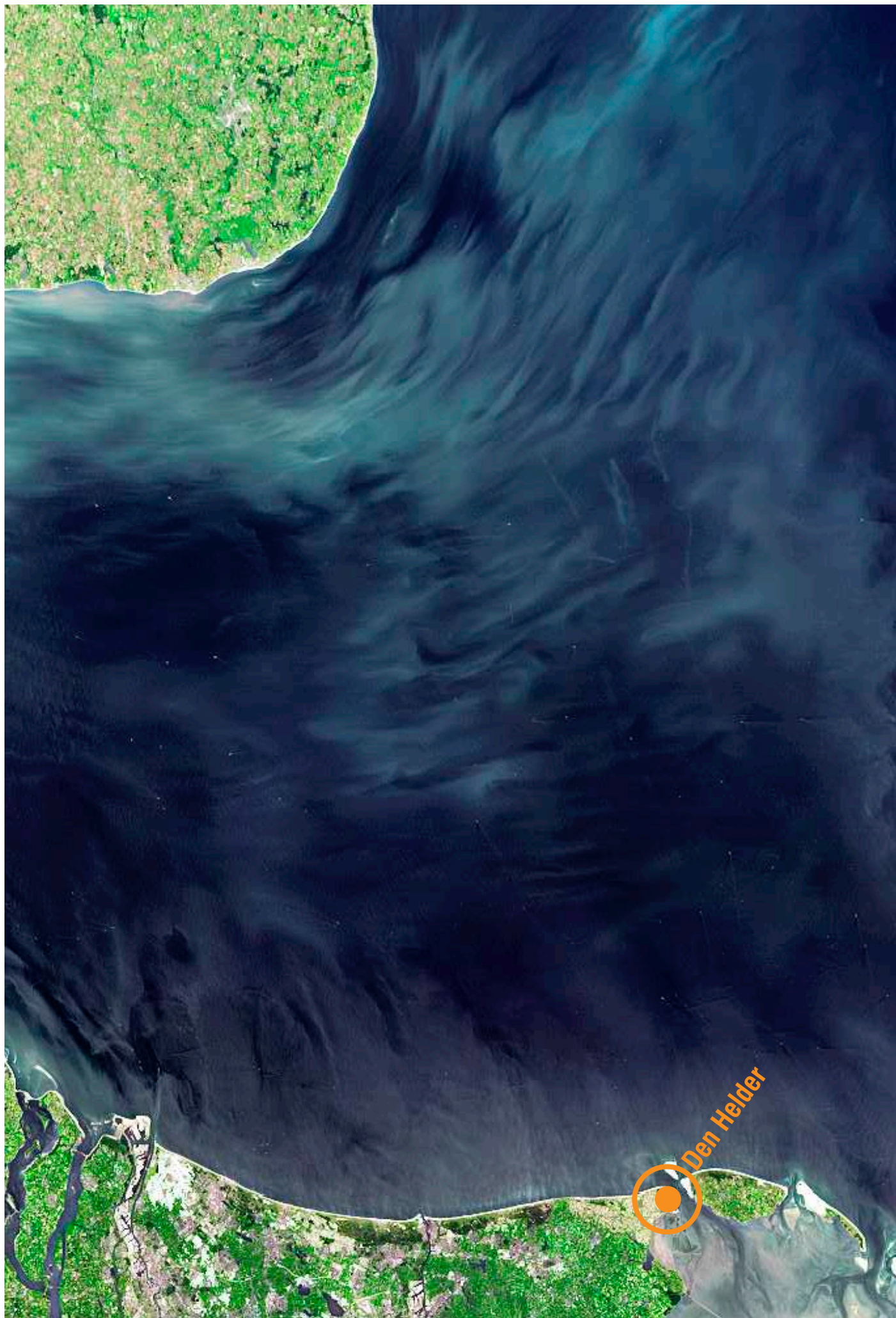
De leegloop van de stad gaat niet voorbij aan het stadshart. Wanneer we inzoomen op dit gebied, zijn de problemen duidelijk zichtbaar:

- de winkels hebben een sleetse en gedateerde uitstraling;
- er is weinig sfeer in het winkelcentrum;
- er zijn veel lege plekken, die bovendien verrommeld zijn;
- er is een matig aanbod van winkels;
- de woningen zijn slecht onderhouden;
- de gebouwen en de openbare ruimte zijn slecht onderhouden;
- de leefbaarheid staat onder druk.

Deze landelijke trend van krimp manifesteert zich in Den Helder sterker dan in de meeste regio's van Nederland als gevolg van bovengenoemde slechte staat van onderhoud van de binnenstad van Den Helder en een slechte beoordeling van het woonmilieu. Juist daarom is het van belang om te weten wat de kernwaarden van de stad zijn.



(boven) De rond een derde van de werknemers wonen buiten Den Helder, januari 2006. Bron: www.denhelder.nl



Nº2.GEBIEDSVISIE: DE AMBITIE VOOR HET STADSHART /

Waarden waarop we kunnen teruggeven en die kunnen worden ingezet om bij een krimpde markt vraag de stad toch vooruit te kunnen helpen.

Nº2.3 VAN NOODLOT NAAR HOOP

De vraag is dan: wat moet Den Helder doen om de leegte opnieuw in te vullen? Moet Den Helder inzetten op een geheel andere identiteit en karakter? Moet het dé winkelstad van de kop van Noord Holland worden? Of de ICT-stad, de culturele stad of de uitgaansstad? Het klinkt allemaal even onwaarschijnlijk en onnatuurlijk. Het zijn namelijk karakters die geen recht doen aan de sporen van het verleden, de aanwezige waterinfrastructuur en de bijzondere geografische ligging van de stad. Bovenal blijft Den Helder altijd een stad aan zee: de Maritieme Stad die we hiervoor al beschreven. Een stad waar de zee verbonden is met de economie, de recreatie, de couleur locale, het sociale leven en de kwaliteit van het wonen.

Onze conclusie is dan ook dat Den Helder opnieuw inhoud moet geven aan haar karakter als Maritieme Stad. Daarmee kunnen zowel de huidige bewoners en bedrijven worden behouden, als nieuwe bewoners, toeristen en ondernemers worden aangetrokken. Want laten we eerlijk zijn: hoeveel steden in Nederland bieden de combinatie van de volgende kwaliteiten:

- wonen met een zeewaardig zeiljacht voor deur;
- wonen met uitzicht op zee;
- een haven waar de verse vis wordt binnen gevaren en verkocht op een vismarkt;
- een beschutte en intieme plek waar je de straat uitloopt, de dijk op gaat en Texel ziet liggen;
- een haven van waaruit je zo de Waddenzee opvaart;
- de nabijheid van de duinen en het strand.

Voeg daarbij dat Den Helder een recreatief en attractief woonklimaat te bieden heeft, een goede werkgelegenheid kent, de meeste zonuren van alle Nederlandse steden heeft én schone lucht. Daarmee heeft het klimaat voor wonen, werken en recreëren in Den Helder letterlijk al een stapje voor. Het is zaak hierop voort te bouwen bij de aanpak van het stadshart. Essentieel daarbij is de natuurlijke menging van wonen en andere functies. Centra waar mensen op een plezierige manier wonen, zijn ook attractieve centra om te bezoeken. Goed wonen voor verschillende doelgroepen in verschillende woningtypes en prijs categorieën en een gezonde winkelstructuur vormen de bindende elementen in het stedelijk weefsel van het stadshart. Dit zorgt, in combinatie met het maritieme programma, voor de ontwikkeling van het toerisme als economische pijler voor de stad.

Nº2.4 STADSHART AAN ZEE

Hoe kan dit doel worden bereikt? Op welke wijze kunnen we Den Helder weer aantrekkelijk maken? Waarmee verleiden we nieuwelingen om zich hier te vestigen en de bewoners die de stad verlieten terug te halen? Dit krijgt gestalte door enerzijds het imago van Den Helder positief bij te stellen. Zowel voor de bewoners van Den Helder zelf als in de regio en de rest van Nederland. Citymarketing is daarvoor een belangrijk middel, van nu af aan moet de nadruk gaan liggen, niet op wat niet goed is aan Den Helder, maar communiceren wat goed is en wat goed wordt. Anderzijds moet de unieke ligging van Den Helder benut worden door het thema van de maritieme stad te optimaliseren. De verbinding tussen stadshart en zee speelt hierin een beslissende rol. Om deze reden heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van de Strategische Visie 2020 de prioriteit gelegd bij de ontwikkeling van het stadshart, Willemsoord en de haven.

Het stadshart ontmoet de zee op twee plekken:

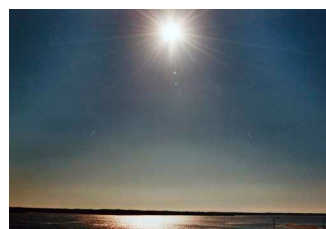
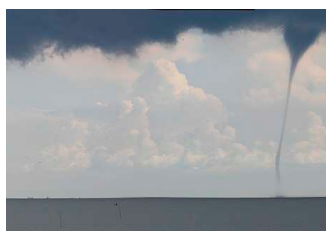
- in de dijkbuurt aan het Marsdiep;
- de voormalige Rijkswerf Willemsoord en de Maritieme Binnenhaven; het gebied dat in het UP als havenbuurt wordt beschreven.

Beide plekken vormen de bovenregionale 'troefkaarten' van Den Helder. Zij kunnen Den Helder werkelijk op de kaart zetten. Het is van groot belang de kansen van deze plekken te benutten. Niet door snel de beschikbare ruimte vol te bouwen. Maar juist door zorgvuldig de aansluiting met de stad te zoeken. Kwaliteit en zorgvuldigheid zijn te allen tijde belangrijker dan voor kwantiteit en 'aantallen'. Het realiseren van individuele bouwprojecten is niet moeilijk, maar het leidt vaak tot solitaire invullingen die op termijn wezensvreemd in de stad liggen. Van belang is juist dat de dijkbuurt en de voormalige Rijkswerf onderdeel van de stad gaan uitmaken. De stad moet zich uitstrekken tot aan het Marsdiep en tot aan de haven.

Dit vraagt om het zorgvuldig componeren van overgangen, verbindingen, routes en bebouwing. Het gebied tussen het stadscentrum en de dijkbuurt en de havenbuurt, de zogenaamde grachtengordel, is daarin een belangrijke schakel. In deze zone wordt de aansluiting gemaakt tussen de schaal van het stadshart en die van de dijkbuurt en de havenbuurt. Oftewel de overgang van de beschutte, intieme woonstad naar de onstuimige zee.

Naast het benutten van kansrijke plekken en het componeren van aansluitingen, is de basiskwaliteit van de stedelijke structuur, de openbare ruimte en de voorzieningen van belang.

Deze basiskwaliteit is niet alleen van belang bij de planning van de projecten. Zo komen de projecten die de hogere marktsegmenten en nieuwe bewoners bedienen pas in beeld als de eerste successen en basisvoorzieningen gerealiseerd zijn en hun effect hebben. De basiskwaliteit bepaalt ook voor een groot deel de duurzaamheid van de plannen. Duurzaam in de zin van bestendig in de tijd en het hoofd kunnen bieden aan veranderende condities. Duurzaam bovendien in de zin dat alle inwoners van Den Helder er door de aanpak van het stadshart op vooruit moeten gaan.



Nº2.GEBIEDSVISIE: DE AMBITIE VOOR HET STADSHART /

Wat betekent de keuze voor de maritieme stad voor de stedenbouw en architectuur? Moeten gebouwen refereren aan schepen, krijgen woningen ramen als patrijspoorten? Nee, de essentie ligt ons inziens in het begrip 'haven'. De haven biedt het schip en haar bemanning een rustplek, een thuiskomst, veiligheid voor noodweer. De haven of de havenstad is open voor bezoekers en biedt een intiem leefklimaat, in contrast met de weidsheid van het maritieme landschap. Het UP spitst zich daarom toe op het 'maritieme' karakter van Den Helder en de daarmee verbonden 'intieme stad'.



Nº2.5 UITWERKING OP MEERDERE SCHAALNIVEAUS

Het UP presenteert een gedifferentieerde strategie. Het gaat om meerdere schaalniveaus: van de stedelijke structuur tot en met de nauwkeurige inrichting van de openbare ruimte. Het gaat om grote nieuwbouwprojecten en kleinschalige inrichtingsvoorstellen. En het gaat zowel om projecten voor de lange termijn als om projecten die meteen kunnen worden opgepakt en direct laten zien welke nieuwe koers Den Helder is ingeslagen. De unieke ligging van de stad wordt benut en het thema van de maritieme stad wordt geoptimaliseerd, maar daarnaast – niet minder belangrijk – wordt de stadsstructuur verbeterd en de openbare ruimte groener en aantrekkelijker gemaakt.

Een overzicht van de vernieuwing biedt het volgende beeld:

Fase 1:

In de eerste fase vallen de sociale programma's en de projecten waarvan de planvorming vrijwel is afgerond, zoals de drie prioritaire projecten. Hiermee wordt onder meer de gracht benut als aantrekkelijke woonlocatie. Ook wordt gestart met het herinrichten van openbare ruimte, met onder andere de Hoogstraat en de 2e Vroonstraat en de aanleg van de eerste delen van het stadspark. Daarnaast wordt begonnen met de ontwikkeling van Willemsoord Zuid met onder andere de nieuwe Schouwburg, de ontwikkeling van het Zusterhuis aan het stadspark, de Spoorstraat Oost en de woningen aan de Prins Hendrikklaan. Het stadhuis bij het station wordt in 2012 opgeleverd.

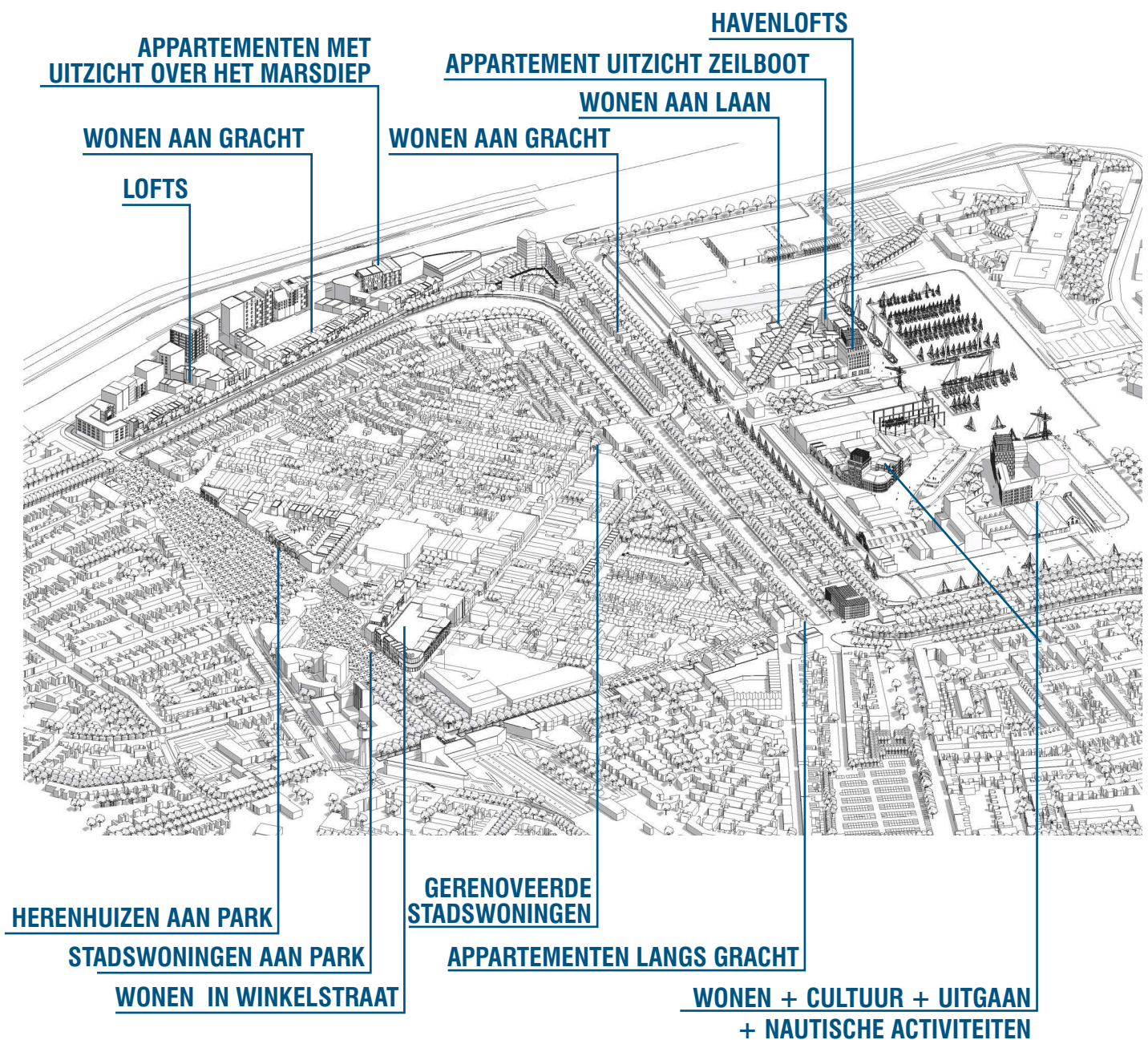
Fase 2:

In deze fase wordt de winkelconcentratie op de kop van de Spoorstraat aangelegd. Ook wordt Willemsoord Zuid verder ontwikkeld met onder andere woningen, (nacht)horeca en ruimten voor bedrijven en culturele activiteiten. Daarnaast wordt gestart met de ontwikkeling van Willemsoord Noord en wordt de woningbouw in de Koningsdriehoek verder ontwikkeld. De kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte, waaronder de aanleg van het stadspark, wordt ook in deze fase doorgezet.

Fase 3:

In fase 3, de lange termijn, staat de ontwikkeling van de Dijkbuurt centraal. Daarnaast wordt verder gewerkt aan de omvorming van de Koningsdriehoek tot woonbuurt. Ook worden de laatste onderdelen van het stadspark aangelegd en de kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte afgerond.

Het UP doet niet op alle plekken en over alle mogelijke ontwikkelingen gedetailleerde uitspraken. Het UP toont een samenhangende strategie van ruimtelijke en programmatische ingrepen. Waar mogelijk, dan wel noodzakelijk, zijn onderdelen gedetailleerd weergegeven. Daarmee is echter geen blauwdruk beoogd; het UP moet flexibel genoeg zijn om te kunnen inspelen op veranderende omstandigheden in de toekomst. Het UP biedt vooral inzicht in de kansen, randvoorwaarden en mogelijkheden van de verschillende locaties. Dat inzicht is gewenst om de financiële consequenties te kunnen berekenen en tegemoet te komen aan technische en organisatorische randvoorwaarden. Daarnaast is het UP ook een belangrijke onderlegger voor citymarketing van het stadshart. Ter afsluiting van dit hoofdstuk over de gebiedsvisie gaan we nader in op een aantal belangrijke thema's voor het stadshart.



Nº2.GEBIEDSVISIE: DE AMBITIE VOOR HET STADSHART /



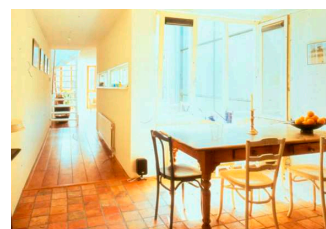
stedelijk wonen;

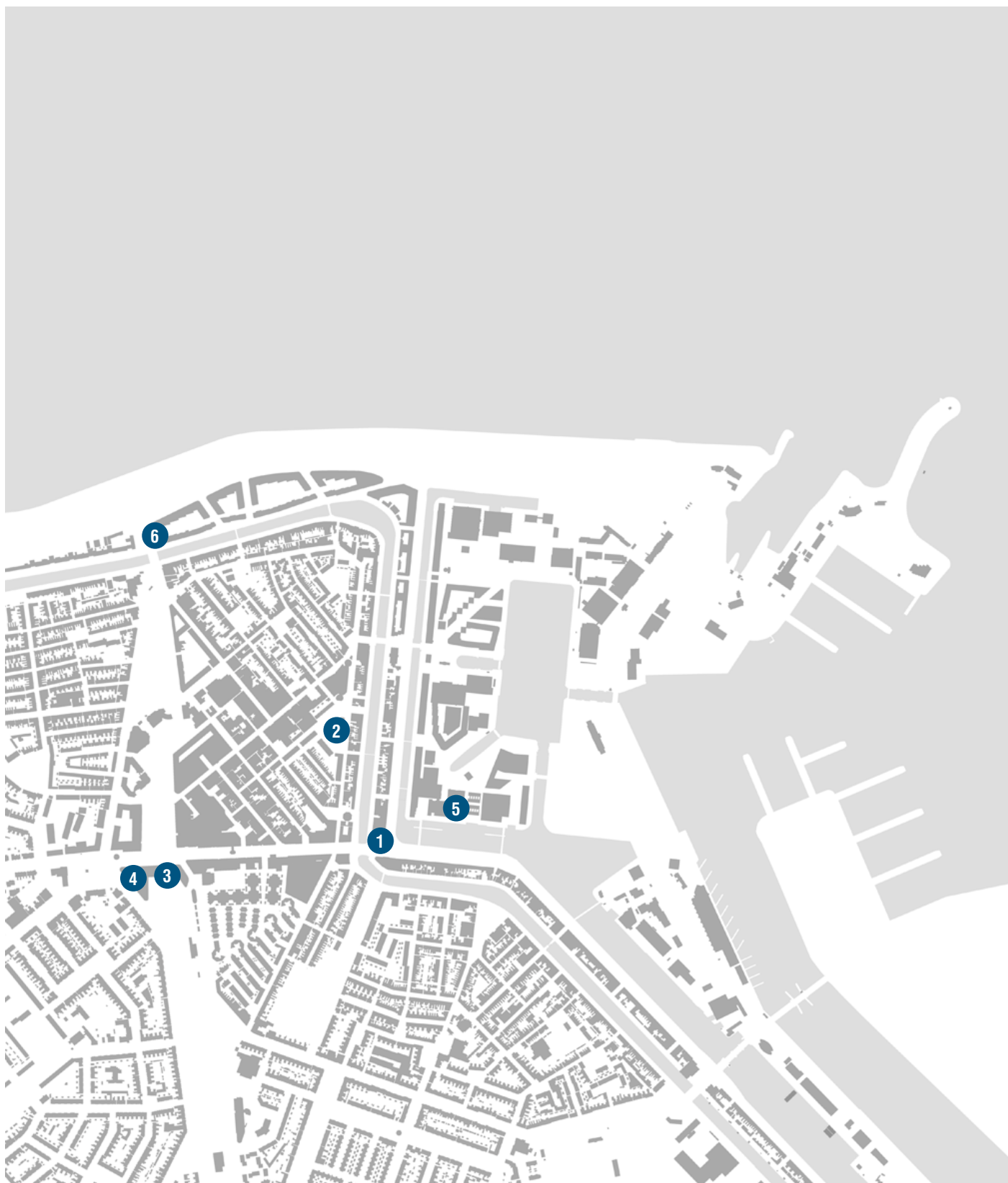
- wonen aan het water,
- wonen aan groen,
- wonen aan gracht,
- wonen aan Willemsoord,
- winkelhart,
- woonstraatjes

Stedelijk wonen

Wonen vormt het verbindende thema van het stadshart. Attractieve woonmilieus en een voorzieningenaanbod op niveau moeten bestaande bewoners binden en nieuwe aantrekken. Wonen in combinatie met andere functies zorgt voor een aantrekkelijk, maar ook veilig en leefbaar gebied. Door het woningaanbod te verrijken, wordt het stadshart aantrekkelijk voor uiteenlopende doelgroepen. Denk bijvoorbeeld aan de jonge ondernemende en succesvolle middenklasse, maar ook aan senioren. Zij allen moeten in de stad een aantrekkelijk woon- en leefklimaat kunnen vinden.

Naast compacte eengezinshuizen en goedkopere appartementen zijn er mogelijkheden voor atelierwoningen, duurdere appartementen en duurdere grond- en kadegebonden woningen. Het toevoegen van woningen vergroot de koopkracht en verbetert daarmee het voorzieningenpeil van de stad. De relatie tussen beide is wederkerig en daarmee cruciaal: meer koopkracht betekent betere winkels en betere voorzieningen, betere voorzieningen betekent een aantrekkelijker woonmilieu. Bovendien geeft een aantrekkelijker en veiliger centrum een kwaliteitsimpuls aan de toeristische functie van de stad; dat betekent weer meer bezoekers en bestedingen. Verder is een beter vestigingsklimaat van belang voor jonge ondernemers en nieuwe bedrijven. Andersom draagt de aanwezigheid van opleidingen op HBO-niveau bij aan de woonfunctie van het stadshart.



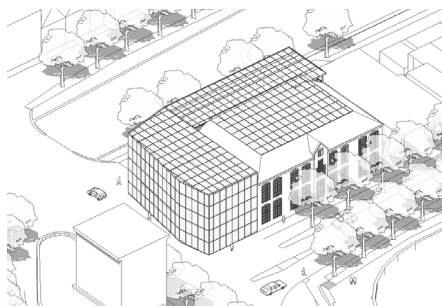


Nº2.GEBIEDSVISIE: DE AMBITIE VOOR HET STADSHART /

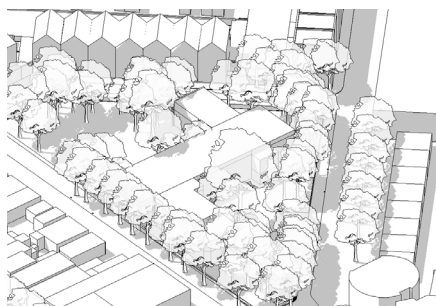
Publieke gebouwen

Op prominente plekken in het vernieuwde stadshart komen nieuwe publieke gebouwen te staan. Op de kop van de Beatrixstraat is als schakel naar de Maritieme Binnenhaven een nieuwe regionale bibliotheek voorzien, die samen met het filmhuis een nieuw cultuurhuis vormt. De nieuwe huisvesting van de bibliotheek krijgt een plek in de gerenoveerde School 7 en een nieuw gebouw naast het bestaande gebouw.

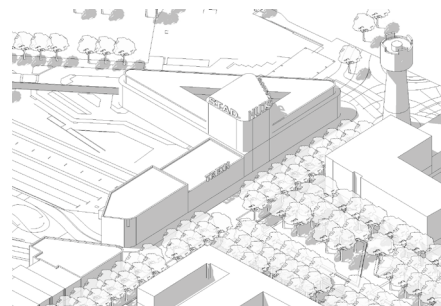
Het station wordt opgenomen in een wand van bebouwing die het verlengde vormt van de Beatrixstraat, zodat de huidige leegte rond het station verdwijnt. Naast het station aan de Vijfprong komt hierdoor een grote bouwlocatie beschikbaar, die goede mogelijkheden biedt voor de huisvesting van het nieuwe stadhuis. Het huisvesten van het stadhuis in het hart van de stad is een belangrijke en symbolische stap in de stedelijke vernieuwing. Hierdoor komt het openbaar bestuur weer dichterbij de andere centrumfuncties van de stad te liggen. Een stadhuis functioneert vaak ook als boegbeeld voor het stadscentrum, waarmee het hele stadshart meer identiteit en uitstraling krijgt. Ook de zuidzijde van het Willemsoord biedt nog ruimte voor publieke gebouwen, zowel in de bestaande bouw als in de vorm van nieuwbouw. Een uitgelezen kans ligt hier voor de huisvesting van de schouwburg in de voormalige Ketelmakerij.



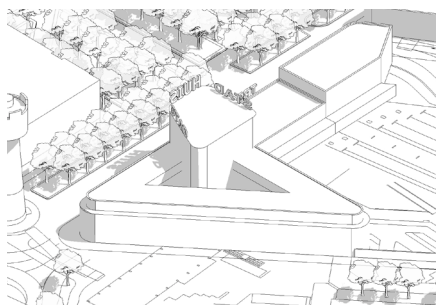
1.



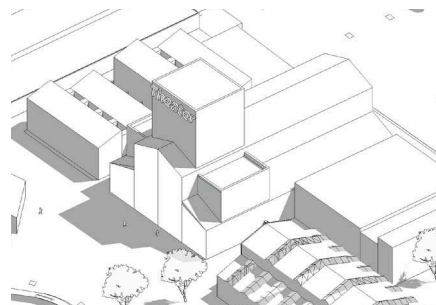
2.



3.



4.



5.



6.

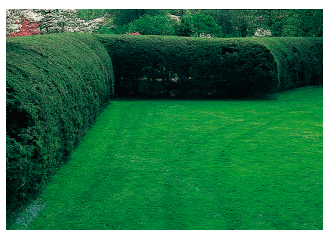
(links en boven)

1. Regionale bibliotheek
2. Thorbecke School
3. Treinstation
4. Stadhuis
5. Schouwburg
6. Publiek gebouw



lege plekken tijdelijk groen inrichten.

Nº2.GEBIEDSVISIE: DE AMBITIE VOOR HET STADSHART /

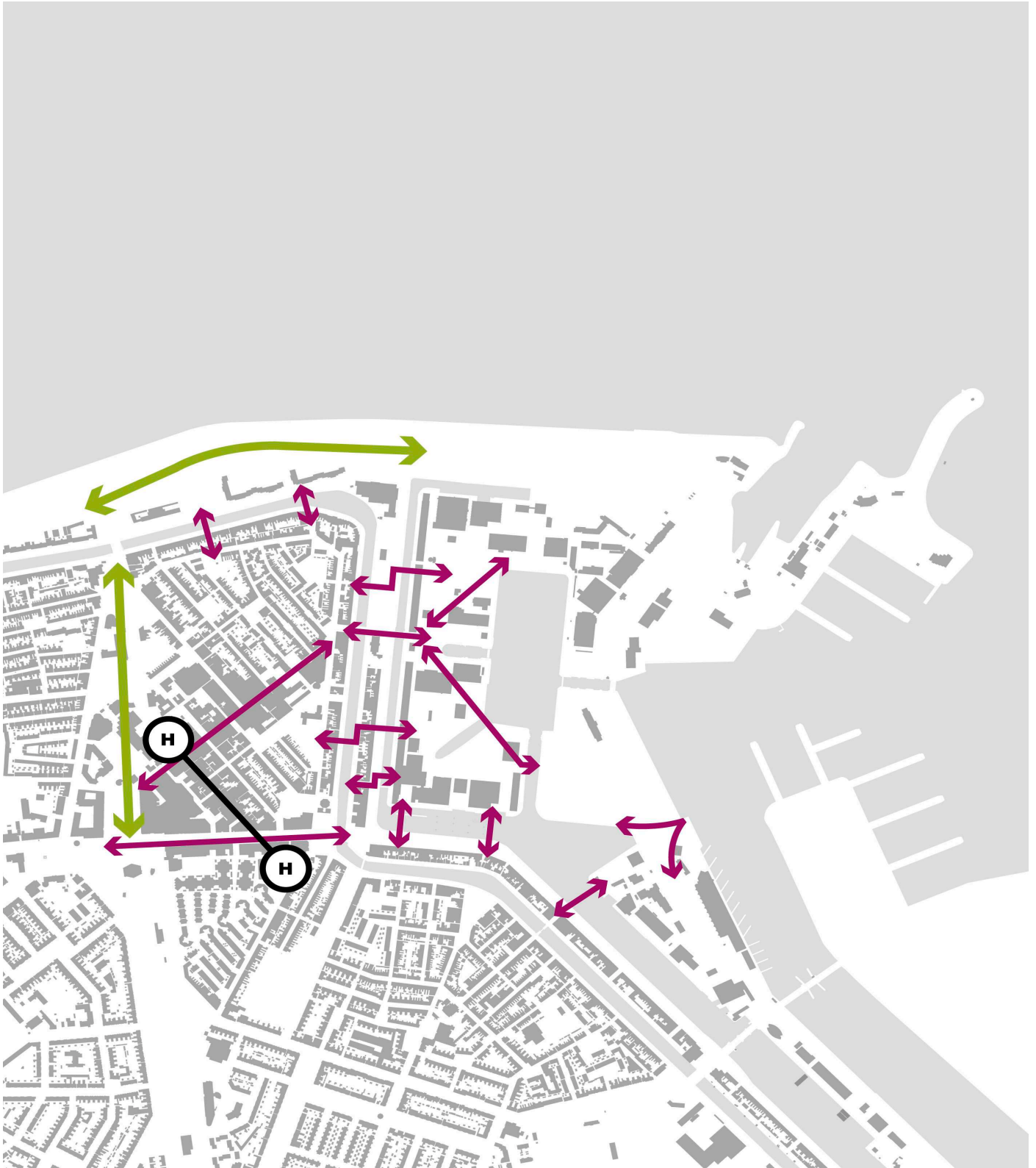


Centrumgebied

In het centrumgebied worden verschillende stedelijke functies geclusterd, die gezamenlijk leiden tot een versterking van dit gebied (synergie). Centraal staat de koppeling tussen uitgaan, winkelen, cultuur en vrijetijdsvoorzieningen.

Tijdelijk groen

Door het ontbreken van druk op de vastgoedmarkt zijn er in Den Helder veel open plekken ontstaan. Gebouwen worden gesloopt en het duurt een aantal jaren voordat een open plek weer wordt bebouwd. Ook in de toekomst zal dit blijven gebeuren. Dit fenomeen moeten we niet als een tijdelijk probleem beschouwen maar als een permanent gegeven, dat zich iedere keer op een andere plek kan voordoen en waar consistent en zorgvuldig mee omgegaan moet worden. Sterker nog: de leegte die ontstaat kan als kans worden benut, door er 'tijdelijk groen' te realiseren. Op dit moment verrommelen deze plekken nog tot parkeerveldjes of plekken voor vuilcontainers. Onkruid en verwildering tieren er welig. Dit geeft een armoedige indruk van het stadshart. Wij stellen voor om deze gebieden te omheinen met een haag, in te zaaien met gras en er tijdelijk bomen te planten. Deze plekken kunnen eventueel ook ingevuld worden met tijdelijke voorzieningen voor kinderen om te spelen. De uitstraling is dan verzorgd en draagt bij aan het nieuwe groene en intieme karakter van het stadshart.



verbindingen: de stad komt tot aan het Marsdiep en de haven.

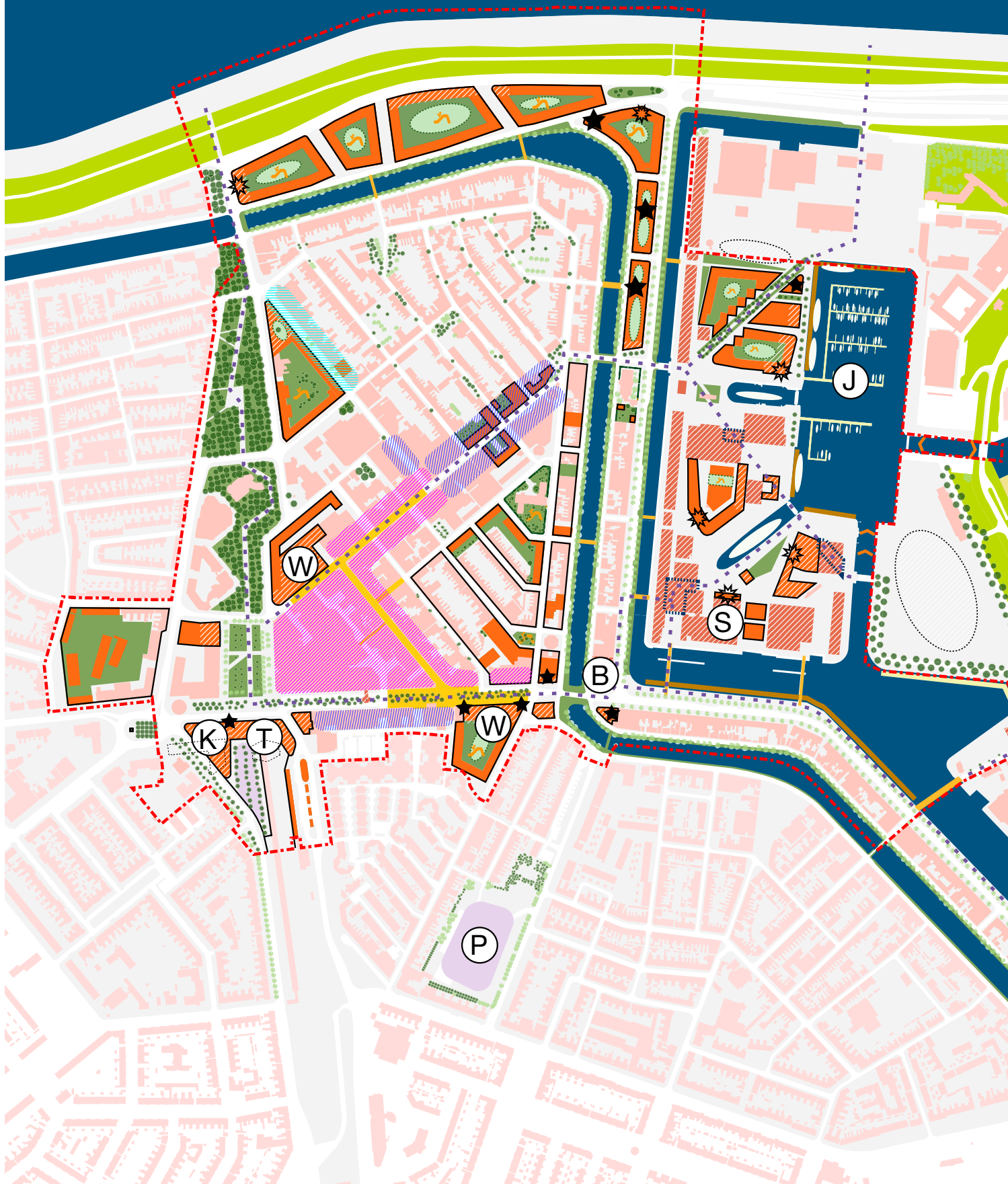
Nº2.GEBIEDSVISIE: DE AMBITIE VOOR HET STADSHART /

Betere verbindingen

Alleen door goede interne verbindingen kunnen de verschillende buurten van het stadshart functioneren als een samenhangend centrum. Het nieuwe stadspark vormt straks een natuurlijk midden tussen de Van Galenbuurt en het stadshart. Verder krijgen de Spoorstraat en Beatrixstraat een nieuwe inrichting. De groene grachtengordel wordt in ere hersteld. Nieuwe voetgangersbruggen over de Maritieme Binnenhaven, Werfkanaal, Westgracht en Molengracht, vormen de verbinding tussen het bestaande stadshart en de nieuwe maritieme buurten van het stadshart, te weten Havenbuurt en Dijkbuurt. Het is wenselijk dat de Havenbuurt een extra auto-ontsluiting krijgt.



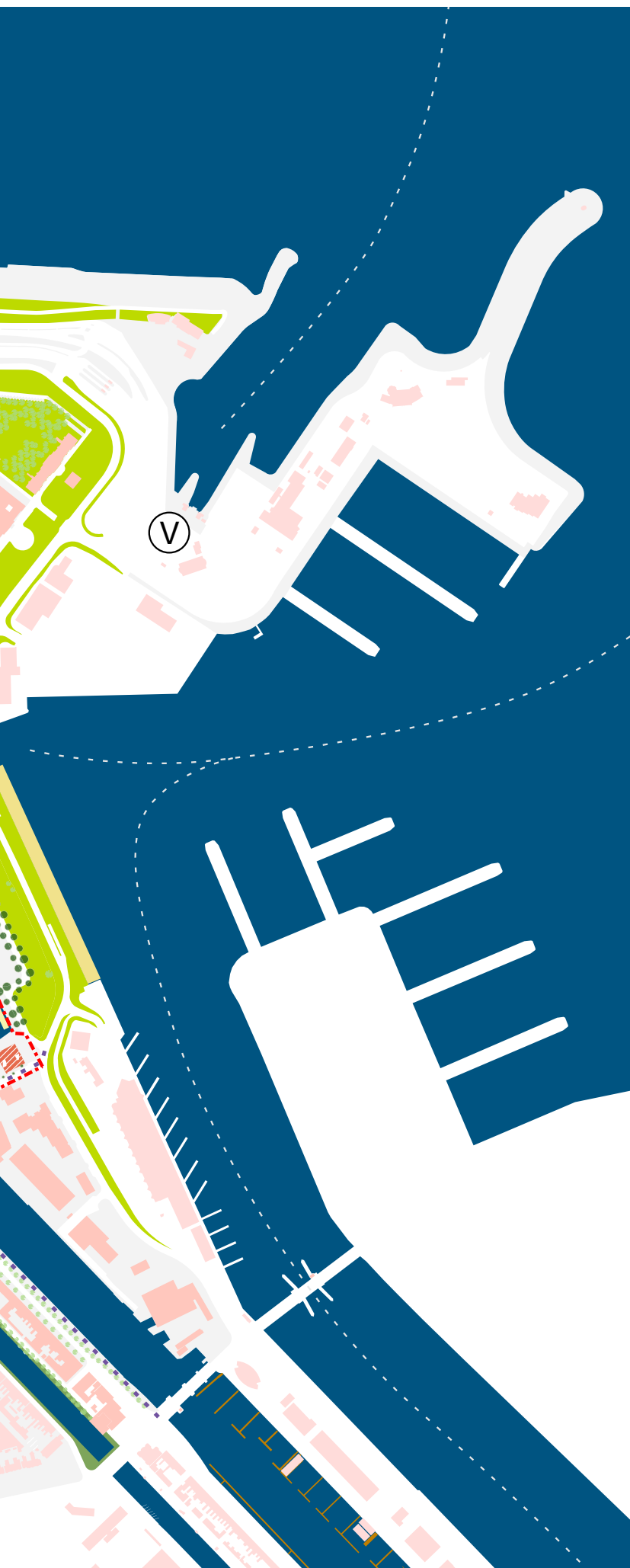
PLANKAART VAN HET UITWERKINGSPLAN



DEN HELDER STADSHART

Uitwerkingsplan

2008



- - - - - plangrens Stadshart
- studiegebied
- water
- bestaande bomen
- nieuw aan te planten bomen
- nieuw gebouw
- te handhaven gebouw
- zoek locatie wonen / winkels / kantoren / bedrijven
- binnenterrein
- < speelvoorziening
- hoogte accent
- ★ special
- doorbraak bestaande gebouw
- - - - - wandelroute langs dijk / haven / park
- voetgangersbrug
- nieuwe kade
- kade bruinevlood
- Ⓥ veerhaven
- ⓐ passantenhaven
- Ⓢ schouwburg
- ⓑ locatie bibliotheek
- Ⓟ overloop parkeerplaats
- Ⓣ treinstation
- Ⓚ stadskantoor
- Ⓦ winkelcentrum
- < te herstellen sluis
- wandelgebied kernwinkelgebied
- kernwinkelgebied
- transformatie gebied > wonen
- gemengd gebied



overzicht deelgebieden

- | | | |
|--------------------------|--|----------------------------|
| 1 Winkelhart | A Keizerstraat | G Willemsoord Noord |
| 2 Stadspark | B Kop Beatrixstraat (1e winkelhalter) | H Buitenveld |
| 3 Dijkbuurt | C Beatrixstraat | I Ankerpark |
| 4 Havenbuurt | D Kop Spoorstraat (2e winkelhalter) | J Molenplein |
| 5 Grachtengordel | E Spoorstraat | K School7 |
| 6 Stadshart wonen | F Willemsoord Zuid | L Koningsdriehoek |
| 7 Stationsgebied | | |